



Tartu Linnavalitsus
lv@raad.tartu.ee
Raekoja plats 1a
50089, Tartu, Tartu maakond

Teie 11.09.2024 nr 9-3.2/DP-24-025

Meie 09.10.2024 nr 7.2-2/24/15686-2

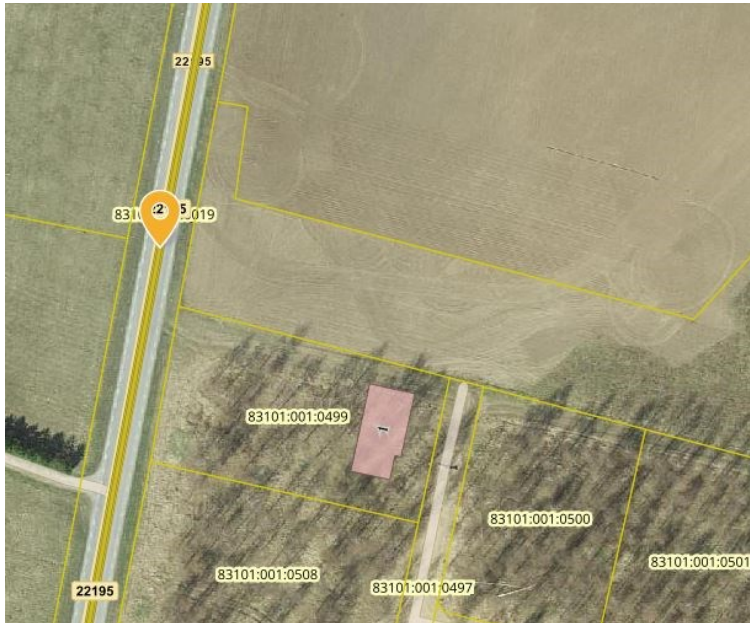
**Seisukohtade väljastamine Lõuna-Haage ja
Toe kruntide detailplaneeringu
koostamiseks**

Olete teavitanud meid detailplaneeringu algatamise taotlusest Tartu linna Haage küla Lõuna-Haage (katastritunnus 79301:001:1367) ja Toe (katastritunnus 79301:001:0146) kruntidele eesmärgiga määrata ehitusõigus loodusliku mineraalvee ning karboniseeritud jookide tootmiskompleksi ning tootmis- ja laohoonete püstitamiseks. Taotluse alusel soovitakse rajada planeeringualale kuni 25 hoonet eitusalue pinnaga 70 200 m², juurdepääs planeeringualale soovitakse kavandada riigiteelt nr 22195 Külitse-Haage tee.

Planeeringut ei ole algatatud. Soovite meie seisukohti planeeringu koostamise algatamise tingimustele.

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 22195 Külitse-Haage tee (edaspidi *riigitee*) km 4,155-4,205. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 1238 sõidukit ning kehtib kiirusrežiim 80 km/h. Võttes aluseks ehitusseadustiku (EhS) ja planeerimisseaduse (PlanS) ning kliimaministri 17.11.2023 [määruse nr 71](#) „Tee projekteerimise normid“ (edaspidi *normid*) esitame seisukohad planeeringu koostamiseks järgnevalt.

1. Planeeringualale puudub juurdepääs. Juurdepääs näha ette riigitee km 4,168 (Joonis 1) projekteeritavalt ristumiskohalt; täiendavaid riigitee ristumiskohti mitte planeerida. Riigitee ristumiskoha rajamiseks tuleb meie käest maantee@transpordiamet.ee planeeringu kehtestamise järgselt taotleda nõuded riigitee ristumiskoha ehitamiseks. Riigitee ristumiskoht peab olema nõuete kohaselt välja ehitatud ja meile üle antud enne planeeringualale kavandatava mis tahes hoone või rajatise ehitamise alustamist (ehitusteatise või ehitamise alustamise teatise esitamist pädevale isikule). Rajatavalt ristumiskohalt tuleb tagada alaline juurdepääs ka planeeringualaga külgnevatele Tellistu kinnistu detailplaneeringuga kavandatud kinnistutele (vt ka allpool p 3 ja 6). Lisaks soovitame planeeringu koostamisel arvestada võimaliku vajadusega tagada rajatavalt riigitee ristumiskohalt juurdepääs ka Haagemõisa tee 4 kinnistule / Haagemõisa tee 4 kinnistu lõunaosale (katastritunnus 79301:001:1368).



Joonis 1. Riigitee nr 22195 km 4,168, väljavõte Maa-ameti geoportaalist

2. Määrata planeeringuala liikluskorralduse põhimõtted vastavalt PlanS § 126 lg 1 punktile 7. Soovitame lisada riigitee ristmik planeeringualasse. Vastasel juhul on vajalik käsitleda ristmiku väljaehitamise kohustust planeeringu elluviimise kavas ja kehtestamise otsuses. Jalakäijate ohutuse tagamiseks siduda jalgteed tõmbepunktidega ning ühendada bussipeatustega. Arvestada, et planeering on ehitusprojekti koostamise alus. Ruumivajaduse hindamiseks, ohutu liikluslahenduse planeerimiseks ja asjatundlikkuse põhimõttele vastava projektlahenduse võimaldamiseks (vastavalt EhS § 10) kaasata planeeringu koostamisse teedeinsener kui eriteadmistega isik (PlanS § 4 lg 6).
3. Kohalikul omavalitsusel palume korraldada olemasolevate Kasesalu tee (katastritunnus 83101:001:0497) ja Kasesalu põik (katastritunnus 83101:001:0498) kinnistutel asuvate teede avaliku kasutuse määramine ja teeregistrisse kandmine vastavalt ehitusseadustikule, et tagada juurdepääs planeeringualaga külgnevatele kinnistutele (Tellistu kinnistu detailplaneeringuga kavandatud kinnistud ning Haage tee 63 (katastritunnus 28301:001:0229) kinnistu).
4. Joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd.
5. Tee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda meie nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.
Hoonestus kavandada tee kaitsevööndist väljapoole, kuna kaitsevööndis puudub väljakujunenud hoonestusjoon.
6. Käsitleda vastavust kõrgematele planeeringutele ning ruumiline lahendus siduda Telliste kinnistu detailplaneeringuga (PlanID 50307, kehtestatud 24.09.2008).
7. Kergliiklusteede kavandamisel on sobilik lähtuda järgmistest põhimõtetest.
 - 7.1. Näha ette kergliiklusteede sidumine tõmbepunktidega ning jätkuvuse tagamine, sh väljapoole planeeringuala (vt ka Tartu linna ja Tartu valla üldplaneeringud).
 - 7.2. Jalakäijate ohutuse tagamiseks tuleb kergliiklusteed eraldada sõiduteest ohutusribaga, mille minimaalse laiuse valikul tuleb lähtuda normide lisa 1 tabelist 41.
 - 7.3. Kergliiklustee laius kavandada vastavalt normide lisa 1 tabelile 40.
8. Parkimine lahendada oma kinnistul ning riigiteel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha.
9. Joonistele kanda ja seletuskirjas kirjeldada riigitee ristumiskoha nähtavuskolmnurgad vastavalt normide lisa 1 tabelile 18 ja lisa 2 joonisele 8. Nähtavusallas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vms rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).
10. Joonistel näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehovõrgud ning muu taristu. Riigitee alune maa on riigitee rajatise teenindamiseks. Vaba ruumi olemasolul

võime asukohapõhiselt anda nõusoleku kasutada seda maad tehnovõrkude paigutamiseks. Planeeringu koosseisus kavandatavad riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Lähtuda meie juhendis „[Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel](#)“ toodud põhimõtetest.

11. Seletuskirjas käsitleda ning joonistel näidata planeeringuala sademevee ärajuhtimise lahendus. Vastavalt EHS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja liigniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele. Põhjendatud juhul, kui teekraavidesse sademevete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskuserežiim. Selleks tuleb hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide seisukorda ja läbilaskevõimet ning teostada läbilaskearvutused.
12. Reovee kanalisatsiooni kavandamisel tuleb vältida kanalisatsiooniehitiste kujade sattumist riigitee teemaale, kuna kuja on kanalisatsiooniehitistest lähtuva keskkonnaohu võimalik ulatus (VeeS § 133, 134, 136, 137). Seejuures tuleb välistada ka reovee võimalik sattumine riigitee kraavidesse (sh kraavidesse, millele on riigitee kraav eelvooluks). Me ei ole nõus lahendusega, millega võib tulenevalt JäätS § 128 lõikest 4 kaasneda reostuse likvideerimise nõude esitamine meile.
13. Puurkaevu asukoha kavandamisel lähtuda veeseaduse (VeeS) § 127 lg 1, mille alusel heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui 50 m sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist. Sellest lähtuvalt ei tohi puurkaevu ümbritsev ala, kus ei ole lubatud heitvee ning saasteainete pinnasesse juhtimine, ulatuda riigiteele ning riigiteega külgnevale vaba ruumi alale (vt normide lisa 1 tabel 10).
14. Planeeringu elluviimise kavas määrata ehitusjärjekorrad. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EHS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone või rajatise ehitamise alustamist (ehitamise alustamise teatise või ehitusteatise esitamist pädevale isikule).
Juhime tähelepanu, et planeeringualale riigiteelt juurdepääsu rajamise järgselt ning enne tööde üleandmist tee omanikule (Transpordiamet) tuleb likvideerida riigitee km 4,04 asuv ristumiskoht ning Kasesalu tee 7 kinnistul (katastritunnus 83101:001:0495) asuv juurdepääsutee, riigitee ristumiskoha likvideerimise järgselt tuleb taastada ka teepeenar.
15. Detailplaneeringu aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust sh kavandatud sademevete ärajuhtimise süsteemi jms.
16. Kanda joonistele riigitee kaitsevööndisse planeeritud objektide (parkla, piire, tehnorajatis jms) kaugused riigitee katte servast.
17. Kasutada riikliku [teeregistri](#) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
18. Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 „[Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded](#)“. Kavandada planeeringu kehtestaja kaalutusotsusena meetmed häiringute leevendamiseks, sh keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „[Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid](#)“ lisa 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatud leevendusmeetmed. Seletuskirja lisada selgitus, et riigitee omanik (Transpordiamet) ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.
19. Planeeringu seletavas osas märkida, et kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada meile nõusoleku saamiseks. Riigitee ristumiskoha rajamiseks tuleb EHS § 99 lg 3 alusel taotleda meie käest nõuded ristumiskoha ehitamiseks.

20. Me ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Seisukohad planeeringu koostamiseks kehtivad kaks aastat alates kirja väljastamise kuupäevast, tähtaja möödumisel tuleb taotleda uued seisukohad. Oleme valmis tegema koostööd planeeringu koostajaga, täpsustamaks ning täiendamaks käesoleva kirjaga esitatud seisukohti.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Tuuli Tsahkna

peaspetsialist

planeerimise osakonna kooskõlastuste üksus

Lisa: Louna-Haage_DP_eksiis_20240712

Tuuli Tsahkna

58073001, Tuuli.Tsahkna@transpordiamet.ee